

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. február 26-án tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat a Gödöllő, 2279/7 hrsz.-ú belterületi, beépítetlen terület értékesítésére

Előterjesztő: Dr. Gémesi György András
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Gödöllő Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi a 2279/7 helyrajzi számú, 533 m² nagyságú, belterületi fekvésű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben a Knézich Károly utca 24. szám alatt található tehermentes ingatlan.

Az ingatlan belterületi, periférikus fekvésű, kiépített, pormentes úton megközelíthető. Területi elhelyezkedése szerint a Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII. 14.) sz. önkormányzati rendeletnek megfelelően Kertvárosias lakóterület (Lke-02) építési övezeti besorolású. Környéke családi ház as beépítésű, a városrész közlekedési kapcsolata jó, a központ mind autóval, mind gyalogosan elérhető. A telek jelenleg parkosított, fás szárú növényekkel nincs beültetve, vezetékes villamos energia közművel ellátott, a Knézich Károly utcában pedig valamennyi további közművezeték megtalálható.

A Kertvárosias lakóterület (Lke-02) jelű építési övezetben elhelyezkedő ingatlanokra az alábbi szabályok vonatkoznak:

26. § (2) A kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén a szállás jellegű rendeltetés kivételével a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint hitéleti, nevelési, oktatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és igazgatási épület helyezhető el.

(3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.

(4) Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.

(5) Egy telken, egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás, iroda, üzlet, egyéb az övezetben megengedett funkció) létesíthető.

(6) Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – egyéb övezeti előírás hiányában a főépítménnyel egy tömegben vagy az utcai telekhatártól mért legalább 15 méteren túl a 15. § (5) bekezdés rendelkezéseinek keretei között önállóan építhető. Állattartás céljára szolgáló kiegészítő épület és helyiséget magában foglaló ol melléképítmény összesen legfeljebb bruttó 50 m² alapterület mértékig helyezhető el.

(7) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

a) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,

b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,

c) sem 3 méternél.

(8) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

(9) Ahol a tetőtér helyett lapostetős emeleti szint is kialakítható, ott a megengedett legnagyobb épületmagasság és a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság 7 méter lehet.

27. § (2) Az Lke-02 jelű építési övezetben:

Kiegészítő épület az építési helyen belül és a hátsókertben bárhol elhelyezhető.

Az Lke-02 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 25 %, azaz az ingatlanra egy legfeljebb 133 m² alapterületű felépítmény építhető.

Mindezeket figyelembe véve a 2023 márciusában független ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslés szerint a 2279/7 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke kerekítve 29.300.000 Ft + ÁFA összegben (55.000 Ft/m²) került megállapításra. A szakvélemény piaci összehasonlítás módszerével készült. Ezt követően a Pályáztatási Szabályzat előírásainak megfelelő pályázati eljárás került lefolytatásra 2023. április 24. napjától 2023. július 20. napjáig, melynek során nem érkezett be ajánlat, a pályázati eljárás eredménytelen volt.

2026 januárjában az ingatlan ismételt értékbecslésre került, és az új ár 39.400.000,- Ft + ÁFA összegben (74.000 Ft/m²) került megállapításra.

A Gödöllő város vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2022. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése az alábbi rendelkezéseket tartalmazza az önkormányzati vagyon átruházásával kapcsolatban:

„(2) A nettó húszmillió forint értékhatárt meghaladó vagyonelemeket – ha törvény kivételt nem tesz- csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet átruházni.”

A jelenlegi pozitív ingatlanpiaci kereslet lehetővé teszi, hogy a 2279/7 helyrajzi számú telek ingatlan versenyképes piaci forgalmi értéken értékesítésre kerüljön.

Gödöllő Város Önkormányzata 2026. évi költségvetése az ingatlan értékesítésének bevételeivel számol.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan önálló építési telekként értékesíthető, javasolom a tisztelt Képviselő-testületnek a 2279/7 helyrajzi számú ingatlan 39.400.000 Ft + ÁFA összegű irányáron történő kétfordulós, versenytárgyalásos pályázat útján való értékesítését. (1. sz. melléklet: pályázati dokumentáció)

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatban foglaltaknak megfelelően hozza meg tulajdonosi döntését.

G ö d ö l l ő, 2026. február "20".

Dr. Gémesi György András
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület tulajdonosi jogkörében eljárva kétfordulós, versenytárgyalásos pályázaton történő értékesítésre jelöli ki Gödöllő Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, belterületi fekvésű, gödöllői 2279/7 helyrajzi számú, 533 m² területű, ingatlan-nyilvántartásban kivett, beépítetlen terület megnevezésű, természetben a Knézich Károly utca 24. szám alatt fekvő tehermentes ingatlant, **39.400.000 Ft + ÁFA** összegű irányáron.

Ajánlattevőknek a vételár ajánlata és a fizetési feltételek ismertetése mellett nyilatkoznia kell, hogy

- milyen beépítést fog megvalósítani,
- milyen időtartamon belül tervezi a megvalósítást,
- vállalja a beépítéshez szükséges közművek kiépítését.

Az ajánlattételi határidő: 2026. április 1.

Határidő: a pályázat kiírására 5 munkanap.

Felelős: Dr. Gémesi György András polgármester

PÁLYÁZATI TÁJÉKOZTATÓ

*a Knézich Károly utca 24. szám alatt elhelyezkedő,
2279/7 helyrajzi számú
ingatlanról*

GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2026

Tisztelt Érdeklődő!

Gödöllő Város Képviselő-testülete a számú önkormányzati határozatában pályázat útján történő értékesítésre jelölte ki a Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonát képező belterületi **2279/7 helyrajzi számú, 533 m² területű, ingatlan-nyilvántartásban kivett, beépítetlen terület megnevezésű, természetben Gödöllő, Knézich Károly utca 24. szám alatt elhelyezkedő tehermentes ingatlant.**

A Gödöllő város vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2022. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése szerint csak pályázat útján, a Pályáztatási Szabályzatban szabályozott két fordulós, versenytárgyalásos eljárás keretében értékesíthető a fent megjelölt ingatlan.

Általános tájékoztató

A telek lankás terepen, kertvárosi részen, a Knézich Károly utca 24. szám alatt, a városközponttól nem messze található. (1. és 2. térkép) A gödöllői városközpont 3 perc autóval. Közlekedési csomópont, a 3-as főút és az M3-as autópálya átszeli a várost, amit az M31-es autótűt innen leágazva köt össze az M0-s körgyűrű keleti szakaszával.

Az ingatlan környezete

1. térkép



A terület elhelyezkedése

2. térkép



Az ingatlan jellemzői:

A környék lakóházas beépítésű, a környező házak újszerű állapotúak. Az utca aszfaltozott, kétirányú, kertvárosi, az átmenő forgalom jelentéktelen.

A városrész közlekedési kapcsolata jó, autóval, busszal vagy gyalog megközelíthető az ingatlan. Tömegközlekedési eszközök közül a közelben található a Budapest–Hatvan vasútvonal, továbbá a BKV H8 jelű HÉV járatának végállomása is. Gödöllőnek 9 helyi buszjárata van és számos távolsági autóbuszjárat is átvezet rajta.

Személygépkocsik a telken belül és az utcán, közterületen is elhelyezhetők.

A környék intézményi infrastruktúrája jó. A lakosság alapellátásához nélkülözhetetlen egészségügyi, oktatási, kulturális intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek – óvoda, iskola, posta, gyógyszertár, különböző profilú üzletek, templom – 3-4 km körzetben rendelkezésre állnak.

A magas átmenő forgalmú főút vonal a telektől messze helyezkedik el, ezért a zajterhelés és a levegő szennyezettsége alacsony szintű.

Az ingatlan közművesítettsége

A környék aszfaltozott utcás, összközműves, a Knézich Károly utcában valamennyi közmű megtalálható.

Az ingatlan útkapcsolata

A városrész közlekedési kapcsolata jó, autóval, busszal vagy gyalog megközelíthető az ingatlan. Tömegközlekedési eszközök közül a közelben található a Budapest–Hatvan vasútvonal, továbbá a BKV H8 jelű HÉV járatának végállomása is. Gödöllőnek 9 helyi buszjárata van és számos távolsági autóbuszjárat is átvezet rajta.

Az ingatlan helyi építési szabályzat szerinti előírásai

A 2279/7 helyrajzi számú ingatlan területi elhelyezkedése szerint Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII. 14.) sz. önkormányzati rendeletnek megfelelően kertvárosias lakóterület (Lke-02) építési övezeti besorolású.

A kertvárosias lakóterület (Lke-02) jelű építési övezetben elhelyezkedő ingatlanokra az alábbi szabályok vonatkoznak:

„A kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén a szállás jellegű rendeltetés kivételével a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint hitéleti, nevelési, oktatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és igazgatási épület helyezhető el.”

Építési előírások

A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása. Egyéb előírás hiányában egy **főépítmény** helyezhető el. Egy telken, egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás, iroda, üzlet, egyéb az övezetben megengedett funkció) létesíthető.

Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – egyéb övezeti előírás hiányában a főépítménnyel egy tömegben vagy az utcai telekhatártól mért legalább 15 méteren túl a 15. § (5) bekezdés rendelkezéseinek keretei között önállóan építhető. Állattartás céljára szolgáló kiegészítő épület és helyiséget magában foglaló ol melléképítmény összesen legfeljebb bruttó 50 m² alapterület mértékig helyezhető el. Az Lke-02 jelű építési övezetben: Kiegészítő épület az építési helyen belül és a hátsókertben bárhol elhelyezhető.

Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

- a) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,
- b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
- c) sem 3 méternél.

Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

Ahol a tetőtér helyett lapostetős emeleti szint is kialakítható, ott a **megengedett legnagyobb épületmagasság és a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság** 7 méter lehet.



(Kivonat a 30/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendeletről, tájékoztató jelleggel, ami az ökr. egyéb előírásaival együtt alkalmazandó!)

„21. Kertvárosias lakóterület (Lke)

26. § (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.

(2) A kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén a szállás jellegű rendeltetés kivételével a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint hitéleti, nevelési, oktatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és igazgatási épület helyezhető el.

(3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.

(4) Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.

(5) Egy telken, egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás, iroda, üzlet, egyéb az övezetben megengedett funkció) létesíthető.

(6) Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – egyéb övezeti előírás hiányában a főépítménnyel egy tömegben vagy az utcai telekhatártól mért legalább 15 méteren túl a 15. § (5) bekezdés rendelkezéseinek keretei között önállóan építhető. Állattartás céljára szolgáló kiegészítő épület és helyiséget magában foglaló ol melléképítmény összesen legfeljebb bruttó 50 m² alapterület mértékig helyezhető el.

(7) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

a) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságánál,

b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,

c) sem 3 méternél.

(8) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

(9) Ahol a tetőtér helyett lapostetős emeleti szint is kialakítható, ott a megengedett legnagyobb épületmagasság és a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság 7 méter lehet.”

27. § (2) Az Lke-02 jelű építési övezetben:

Kiegészítő épület az építési helyen belül és a hátsókertben bárhol elhelyezhető.

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület		
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		Előkert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
			szélessége (m)	mélysége (m)							
Lke-02	O	800	16	34	5, 10 (kialakult állapot szerint)	25	0,6	60	5,5	5	P+F+T

A pályázat kiírója csak a településrendezési tervekben előírtak szerinti beépíthetőségért vállal szavatosságot!

Az ingatlan irányára bruttó 39.400.000,- Ft
azaz harminckilencmillió-négyszázezer forint.

A pályázat a 2279/7 helyrajzi számú ingatlan megvásárlására nyújtható be.

Az ajánlattevőnek a vételár ajánlata és az általa vállalt fizetési feltételekre nézve nyilatkozatot kell tenni, továbbá kifejezett nyilatkozatokat várunk az alábbi feltételekre:

- milyen beépítést fog megvalósítani,
- milyen időtartamon belül tervezi a megvalósítást,
- vállalja-e a beépítéshez szükséges közművek kiépítését.

Részletesebb tájékoztatást, illetve konzultációs lehetőséget

*dr. Kiss Árpád jegyző és
Bajdikné dr. Nagy Ilona, a Jegyzői Iroda munkatársa biztosít
(tel.: 28/529-190, 70/886-8740, e-mail: nagy.ilona@godollo.hu)*

Az ingatlan Bajdikné dr. Nagy Ilona ügyintézővel a fenti e-mail címen egyeztetett időpontban tekinthető meg.

Az ingatlan településen és városrészen belüli elhelyezkedése a 4. és 5. térképen látható.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése

4. térkép



Az ingatlan városrészben belüli elhelyezkedése

5. térkép



Tájékoztató a pályázati eljárásról

A pályázat első fordulója

Vételi ajánlatot csak a pályázati dokumentáció szerinti tartalommal, magyar nyelven fogad el a kiíró.

Az ajánlatok benyújtása

Az ajánlatok benyújtásának határideje: **2026. április 1. napján 9.00 óráig.**

Az ajánlatokat zárt borítékban kell benyújtani, a borítékon kizárólag a következő szöveg kerülhet feltüntetésre:

„Vételi ajánlat a 2279/7 helyrajzi számú ingatlanra”

Az ajánlatok benyújtásának helye 2026. március 16-ig: Gödöllő Város Önkormányzata
Jegyzői titkárság
2100 Gödöllő, Dózsa György u. 69.
(VÜSZI Kft. épülete)

Az ajánlatok benyújtásának helye 2026. március 16-április 1.: Gödöllő Város Önkormányzata
Jegyzői titkárság
2100 Gödöllő, Szabadság tér 6.

Az ajánlatok munkaidőben nyújthatók be: hétfőn, kedden, szerdán és csütörtökön: 8⁰⁰-12⁰⁰,
13⁰⁰-16³⁰, pénteken 8⁰⁰-14⁰⁰ között.

Posta útján küldött ajánlatok esetében az ajánlatot kizárólag akkor fogadja el a kiíró, ha az a pályázatok benyújtására rendelkezésre álló határidőben, tehát legkésőbb 2026. április 1. 9.00 óráig beérkezett.

Elektronikus úton küldött pályázatokat nem fogadunk el.

Személyesen, vagy képviselő útján beadott ajánlatok esetében átvételi elismervényt adunk.

A pályázó maga tartozik viselni az ajánlattétellel kapcsolatban felmerült valamennyi költségét!

A vételi ajánlatok elbírálása

Az ajánlatok felbontására 2026. április 1. 10.00 órakor kerül sor a Gödöllő Város Önkormányzata (Szabadság tér 6.) Jegyzői Iroda tárgyalójában, a kiíró, Gödöllő Város Önkormányzata képviselőjének jelenlétében. A boríték bontás nyilvános és jegyzőkönyv készül róla.

Az ajánlatok beadására rendelkezésre álló határidőn túl benyújtott ajánlatok, mint érvénytelenek, elutasításra kerülnek.

Az ajánlatokat a felbontástól számított legkésőbb 30 napon belül a Gazdasági Bizottság véleményezi.

A Gazdasági Bizottság értékelése alapján a polgármester elutasítja azokat az ajánlatokat, amelyek a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek maradéktalanul nem felelnek meg, ezért elbírálásra alkalmatlanok.

A pályázat második fordulója

Az első fordulóban alkalmasnak minősített ajánlatok benyújtójától a polgármester bekéri az alábbiakat:

- 1. az ajánlott bruttó vételár 5%-ának megfelelő bánatpénz befizetése és annak hitelt érdemlő igazolása. A vételi ajánlat elfogadása esetén ez az összeg az ingatlan vételárába beszámít.*
- 2. Fedezetigazolás az ajánlott vételárról.*
- 3. Nyilatkozat az ajánlat-érvényességi idő fenntartásáról.*

A pályázat második fordulójában tárgyalás tartható, melynek során az ajánlattevőkkel a kiíró részéről eljáró személyek konzultációt folytatnak az ajánlatok szakmai és gazdasági feltételeiről. Ezt követően az ajánlattevők lezárt borítékban ajánlatukat módosíthatják, kizárólag a kiíró részére kedvezőbb feltételeket eredményező tartalommal. A szerződés megkötéséről a Képviselő-testület hoz döntést a Gazdasági Bizottság javaslata alapján.

A tulajdonosi döntést követően 8 napon belül a polgármester köt szerződést a nyertes ajánlattevővel/ajánlattevőkkel.

A vételi ajánlatok elbírálása

A szerződés megkötéséről a Képviselő-testület hoz döntést a Gazdasági Bizottság javaslata alapján.

Szerződéskötés

A tulajdonosi döntést követően 8 napon belül a polgármester köt adásvételi szerződést a nyertes pályázóval/pályázókkal. A pályázat nyertesének a szerződéskötést megelőzően természetes személy esetén igazolni kell a személyazonosságát, meg kell adni adóazonosító jelét. Nem természetes személy esetén igazolnia kell, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésében foglaltak alapján átlátható szervezet. A pályázat nyertesével nem köthető meg a szerződés, amennyiben személyazonosságát nem igazolja, adóazonosító jelét nem adja meg, illetve nem igazolja, hogy átlátható szervezet vagy igazolása alapján megállapítható, hogy nem átlátható szervezet.

A szerződéskötés során az ajánlattal nem érintett – tehát nem alapvető – tartalmi kérdésekben a vevő az eladó képviselőjével megállapodhat.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés értelmében az államot elővásárlási jog illeti meg az ingatlan értékesítése során.

Az eladó a szerződéskötést követő 5 munkanapon belül postára adja a Magyar Államot képviselő Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-nek az elővásárlási jogról való nyilatkozattételre való felhívást. Az elővásárlási jog jogosultjának a megkeresés postára adásától számított 35 napos jogvesztő határidő áll a rendelkezésére.

A pályázat nyertese részére a teljes vételár megfizetésére a Magyar Államot képviselő Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-nek az elővásárlási jogról szóló nyilatkozattételre megszabott jogvesztő határidő leteltétől számított az ajánlatában vállalt határidő áll a rendelkezésére.

A nyertes pályázóval kötendő adásvételi szerződésben kikötésre kerül, hogy a Magyar Államot képviselő Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. elővásárlási jogáról való lemondása, illetve a nyilatkozattételre rendelkezésre álló jogvesztő határidő letelte lépteti hatályba a szerződést.

Amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. él elővételi jogával, úgy az adásvétel Gödöllő Város Önkormányzata és a Magyar Állam között jön létre. Ebben az esetben a pályázat nyertese részére az általa megfizetett bánatpénzt az eladó az elővásárlási jog jogosultja nyilatkozatának kézhezvételétől számított 5 banki napon belül visszafizeti.

Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a pályázatot – indokolás nélkül – eredménytelennek minősítse.

A kiíró részéről ajánlattételéhez sok sikert kívánok!

Gödöllő, 2026. február .

Dr. Gémesi György András
polgármester